

Gospodarka nieruchomościami

Na obecnym etapie rozpoznania złoża nie można jednoznacznie określić wielkości, kształtu oraz granic zajęcia terenu zarówno pod wyrobisko, jak i pod zwałowisko, ponieważ aktualnie posiadana koncepcja powstała na bazie wierceń przeprowadzonych początkowo w latach 1960-1964 (35 otworów), a następnie w latach 1978-1979 (38 otworów).

Wynika to zarówno z warunków geologicznych budowy złoża Złoczew, jak i opracowanej w przyszłości technologii eksploatacji. Wielkość wyrobiska i zwałowiska uzależniona będzie nie tylko od jakości – rodzaju zdejmowanego nadkładu, ale również od przyjętej technologii eksploatacji i możliwego terminu rozpoczęcia zwałowania wewnętrznego.

Po zakończeniu prac laboratoryjnych, badawczych i projektowych zostanie opracowana ostateczna dokumentacja określająca docelowe zajęcie terenu niezbędne do prowadzenia prawidłowej eksploatacji węgla ze złoża Złoczew. Dopiero na podstawie tej dokumentacji możliwe będzie określenie ilości gruntów i gospodarstw oraz przewidywanych terminów ich wykupów od właścicieli.

Sposób wyceny nieruchomości stosowany przez Kopalnię Bełchatów jest zgodny z ustawą o gospodarce nieruchomościami. Odtworzeniowa metoda wyceny nieruchomości gwarantuje uzyskanie godziwych odszkodowań za sprzedawane nieruchomości. Stosowana procedura wykupu nieruchomości (z kilkuletnim wyprzedzeniem) pozwala na wcześniejsze odtworzenie budynków mieszkalnych lub gospodarstwa rolnego w innej lokalizacji, bez przerywania działalności rolniczej, co pozwala spełnić obowiązki związane z dopłatami z programów unijnych. Mieszkańcy wykupionych nieruchomości i gruntów na podstawie zapisów zawartych w aktach notarialnych z Kopalnią (określających terminy) będą mogli w wykupionych nieruchomościach przebywać do czasu określonego w wyżej wymienionych aktach. Zachowanie ciągłości produkcji rolnej, a tym samym ciągłości przychodów finansowych nie zmienia warunków i możliwości spłaty zaciągniętych kredytów. Ponadto informujemy, że pracownicy kopalni pomagają mieszkańcom w uregulowaniu i załatwieniu spraw formalno-prawnych związanych z wykupem nieruchomości i taką pomoc deklarujemy.

Podstawą ustalenia ceny nabycia nieruchomości stanowiących własność osób fizycznych (dla potrzeb prowadzenia działalności górniczej Oddziału Kopalni Węgla Brunatnego Bełchatów), jest każdorazowo ich wartość rynkowa oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego. Zasady wyceny nieruchomości normowane są przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity – Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.). Sprawy wyceny nieruchomości normują przepisy Działu IV – Wycena nieruchomości, rozdziału 1 – Określanie wartości nieruchomości, natomiast sprawy wykonywania zawodu rzeczoznawcy – przepisy Działu V – Działalność zawodowa w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami, rozdziału 1 – Rzeczoznawstwo majątkowe. Sprawy wyceny normowane są również przepisami wykonawczymi do tej ustawy – w szczególności Rozp. Rady Ministrów z dn. 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z dnia 22 września 2004 r.).

W sprawie zamiany gruntów przeznaczonych pod planowaną kopalnię odkrywkową na grunty Skarbu Państwa informujemy, że w procesie wykupu nieruchomości przeznaczonych pod planowane obiekty zakładu górniczego istnieje możliwość zamiany gruntów wyłącznie na grunty będące w posiadaniu kopalni. Z dotychczasowego doświadczenia i praktyki wykupu nieruchomości pod obiekty kopalni, tj. zwałowisko zewnętrzne i odkrywkę Pola Bełchatów oraz zwałowisko zewnętrzne i odkrywkę Pola Szczerców, chęć zamiany gruntów na inne występuje bardzo sporadycznie, ale w przypadku takiej propozycji jesteśmy otwarci na tego typu rozwiązania.

Ewentualna wymiana gruntów będzie dokonywana na podstawie jednakowych zasad wycen nieruchomości nabywanych przez kopalnię i przekazywanych właścicielowi w ramach rozliczenia. W przypadku różnicy wartości przedmiotowych gruntów pozostała część zostanie uregulowana w formie pieniężnej.